

## Jakub Biernat

dr, Katedra Prawa Cywilnego, Wydział Prawa, Administracji i Stosunków  
Międzynarodowych, Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego

# Nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia. Wybrane zagadnienia konstrukcyjne<sup>1</sup>

## Wprowadzenie

Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (dalej: u.w.s.n.)<sup>2</sup> w polskim porządku normatywnym wprowadzone zostały zmiany istotnie ograniczające szeroko pojęty obrót nieruchomościami rolnymi. Zmiany te dotyczą między innymi szeregu instytucji prawnych uregulowanych w kodeksie cywilnym (zob. art. 3 u.w.s.n.). W tym zakresie w szczególności ustawodawca zdecydował się na modyfikację instytucji nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia<sup>3</sup>. W świetle § 3 dodanego do art. 172 k.c. nabyć przez zasiedzenie nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: u.k.u.r.)<sup>4</sup> może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ostatniej ustawy, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300

<sup>1</sup> Niniejsze opracowanie stanowi uaktualnioną wersję referatu pod tym samym tytułem wygłoszonego w ramach sekcji „Jakość polskiego systemu prawnego” podczas XVI Konferencji Naukowej „Państwo, gospodarka, społeczeństwo”, która odbyła się w Krakowie 6–7 czerwca 2016 r.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. z 2016 r., poz. 585.

<sup>3</sup> Na temat zmian wprowadzonych u.w.s.n. w odniesieniu do instytucji zasiedzenia por. w nowszej literaturze m. in. A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 80–92; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 23–49 (zwłaszcza s. 37–47).

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1405 z późn. zm.

ha użytków rolnych<sup>5</sup>. Takie uregulowanie oznacza, że ustawodawca nie zdecydował się na modyfikację ogólnych przesłanek nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia, którymi pozostają samoistne i nieprzerwane posiadanie oraz upływ czasu (zob. art. 172 § 1 i 2 k.c.), a wprowadził jedynie wymóg istnienia dodatkowej kwalifikacji podmiotowej po stronie nabywcy. Nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia zostało również objęte, w określonym wymiarze, uregulowaniami zawartymi w u.k.u.r., znowelizowanej przez u.w.s.n.

Z uzasadnienia do projektu ustawy wynika, że celem wprowadzenia wskazanego uregulowania było zapobieżenie obchodzeniu przepisów normujących obrót nieruchomościami rolnymi realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych, a co za tym idzie – zapewnienie, by nieruchomości rolne pozostawały w dyspozycji (w szczególności były własnością) osób faktycznie prowadzących gospodarstwa rolne.

Zarówno wprowadzenie, jak i kształt uregulowania normującego nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia budzą poważne zastrzeżenia, między innymi na poziomie konstrukcyjnym. W dalszej części niniejszego opracowania przedstawione zostaną niektóre spośród nich.

<sup>5</sup> Na temat pojęcia nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. por.: J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, komentarz do art. 2, nb. 1–26; K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 57–68; idem, *O potrzebie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 2, s. 23–28; Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 139–172 i powołane tam literatura i orzecznictwo. W tym miejscu wypada wskazać, że z uwagi na różnice w pojęciu nieruchomości rolnej na tle art. 46<sup>1</sup> k.c. i art. 2 pkt 1 u.k.u.r. możliwe jest zaistnienie sytuacji, w której dana nieruchomość będzie nieruchomością rolną jedynie w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> k.c., nie zaś w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r. Do nabywania w drodze zasiedzenia takich nieruchomości rolnych art. 172 § 3 k.c. i określone przepisy u.k.u.r. nie mają zastosowania; nabywanie w drodze zasiedzenia takich nieruchomości rolnych następuje zatem na zasadach ogólnych. Należy także podkreślić, że zakresem normowania art. 172 § 3 k.c. objęte jest również nabywanie w drodze zasiedzenia udziałów w prawie własności nieruchomości rolnych, praw użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych. Uzasadnienie dla formułowania powyższej tezy stanowi okoliczność, że wskazanych praw dotyczy stosowana wprost (udział w prawie własności) lub *per analogiam* (prawo użytkowania wieczystego, udział w prawie użytkowania wieczystego) regulacja objęta art. 172 k.c. (por. E. Gniewek, [w:] *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 3, Warszawa 2013, s. 633, 635 (*System prawa prywatnego*, t. 3); J. Górecki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece* (art. 2–22, 65–111<sup>1</sup>), *Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017 (Komentarze Prawa Prywatnego, t. 2), komentarz do art. 233, nt 83–85 i powołane tam literatura i orzecznictwo), nie zaś odesłanie z art. 2c u.k.u.r., którego zakres ogranicza się do przepisów u.k.u.r., nie zaś innych uregulowań, w tym uregulowań zawartych w kodeksie cywilnym.

*Ograniczenie w nabywaniu nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia a zapewnienie korzystania z nieruchomości rolnych przez osoby prowadzące działalność wytwórczą w rolnictwie*

Jak już wskazano, wprowadzenie ograniczenia w dopuszczalności nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia ma, zdaniem ustawodawcy, gwarantować, że właścicielami nieruchomości rolnych będą osoby faktycznie prowadzące w oparciu o nie działalność wytwórczą w rolnictwie<sup>6</sup>. W istocie jednak wprowadzone uregulowanie nie jest zdolne do kompleksowej i konsekwentnej realizacji wskazanego celu. Należy zwrócić uwagę, że wprowadzenie ograniczenia w dopuszczalności nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia powoduje, że podmiot spełniający ogólne przesłanki nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia, którymi są samoistne i nieprzerwane posiadanie oraz upływ czasu (zob. art. 172 § 1 i 2 k.c.), a zatem podmiot faktycznie korzystający z nieruchomości rolnej przez określony, długi czas jak właściciel (a więc, jak można zakładać, niejednokrotnie prowadzący w oparciu o nieruchomość działalność wytwórczą w rolnictwie), a niemający kwalifikacji podmiotowej, o której mowa w art. 172 § 3 k.c. (a więc niebędący rolnikiem indywidualnym w rozumieniu przepisów u.k.u.r., będącym właścicielem nieruchomości rolnych o określonej powierzchni), nie nabędzie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia. A skoro tak, to właścicielem nieruchomości rolnej pozostanie dotychczasowy właściciel, który z nieruchomości, wobec braku po jego stronie samoistnego posiadania, nie korzysta, w szczególności zaś, nie prowadzi w oparciu o nią działalności wytwórczej w rolnictwie. Innymi słowy oznacza to, że przez wprowadzenie podmiotowego ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia – w istocie w wielu przypadkach ustawodawca preferuje jako właściciela nieruchomości rolnej podmiot, który z niej w ogóle nie korzysta, a nie podmiot, który w oparciu o nią prowadzi działalność wytwórczą w rolnictwie<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> W uzasadnieniu do projektu ustawy, jak zaznaczono wyżej, wyraźnie wskazano, że celem wprowadzenia omawianego uregulowania było zapobieżenie obchodzeniu przepisów normujących obrót nieruchomościami rolnymi. Należy wyraźnie podkreślić, że odwoływanie się do obejścia prawa w przypadku instytucji zasiedzenia nie jest uzasadnione. Obejście prawa polega na podjęciu dozwolonych w świetle prawa działań (w szczególności dokonywaniu czynności prawnych) dla osiągnięcia niedozwolonych w świetle prawa celów – por. np. Z. Radwański, [w:] *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2008, s. 231–233 (System Prawa Prywatnego, t. 2). W przypadku nabycia w drodze zasiedzenia, które polega na związaniu określonego skutku prawnego z istnieniem przez odpowiednio długi czas pewnego stanu rzeczy, nie może być w ogóle mowy o podejmowaniu jakichkolwiek ukierunkowanych działań, w szczególności działań prowadzących do osiągnięcia niedozwolonych w świetle prawa celów.

<sup>7</sup> Por. także J. Bieluk, *op. cit.*, komentarz do art. 4, nb. 23; A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 82.

### *Kwalifikacja podmiotowa konieczna do nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia*

Zgodnie z art. 172 § 3 k.c. nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów u.k.u.r. może nabyć w drodze zasiedzenia jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tejże ustawy, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Tak katerygryczne ujęcie powołanego przepisu może uzasadniać postawienie tezy, że niedopuszczalne jest nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia przez jakikolwiek inny podmiot<sup>8</sup>. W szczególności zaś, może uzasadniać postawienie tezy, że niedopuszczalne jest nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia przez podmioty, którym na nabycie nieruchomości rolnych pozwalają normy prawne zawarte w u.k.u.r. (zob. art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. b–d u.k.u.r., które to uregulowania mogą mieć zastosowanie do nabycia w drodze zasiedzenia)<sup>9</sup> lub decyzja Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wydana na podstawie art. 2a ust. 4 u.k.u.r. Nie można wykluczyć formułowania zapatrywania, że wskazane przepisy wprowadzają wyłącznie wyjątki od zasady, że nieruchomość rolną może nabyć jedynie rolnik indywidualny, wyrażonej w art. 2a ust. 1 u.k.u.r., nie zaś od odrębnej regulacji wynikającej z art. 172 § 3 k.c. Nie sposób nie zwrócić uwagi, że w razie odmiennej wykładni po-

<sup>8</sup> Należy jednakże przyjąć, że jeżeli w chwili upływu terminu zasiedzenia zasiadający nieruchomości rolnik indywidualny pozostaje w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, w ramach którego nabycie w drodze zasiedzenia następuje do majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską, właścicielami nieruchomości rolnej stają się oboje małżonkowie na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. To samo dotyczy sytuacji, w której przesłanki zasiedzenia realizują się w stosunku do obojga małżonków, z których co najmniej jedno pozostaje rolnikiem indywidualnym spełniającym kryteria z art. 172 § 3 k.c., jak również sytuacji, w której przesłanki zasiedzenia realizują się w stosunku do małżonka niebędącego rolnikiem indywidualnym pozostającego w odpowiednim ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej z rolnikiem indywidualnym spełniającym kryteria z art. 172 § 3 k.c. O trafności wskazanego zapatrywania przesądza okoliczność, że ograniczenie w nabywaniu nieruchomości rolnych wprowadzone na mocy art. 172 § 3 k.c. nie może prowadzić do wyłączenia zastosowania unormowań regulujących stosunki majątkowe małżeńskie (por. art. 31 § 1 zdanie 1 k.r.o. oraz art. 31 § 1 zdanie 1 k.r.o. w związku z art. 48 k.r.o.). Dodatkowego argumentu przemawiającego za zasadnością przedstawionego zapatrywania dostarcza uregulowanie wynikające z art. 2a ust. 1 zdanie 2 u.k.u.r., w myśl którego, jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Takie same zasady należy odnieść do możliwej, acz zapewne niewystępującej często w praktyce sytuacji, w której nabywana w drodze zasiedzenia nieruchomość rolna ma wejść w skład majątku objętego wspólnością łączną wspólników spółki cywilnej, spośród których co najmniej jeden jest rolnikiem indywidualnym spełniającym kryteria z art. 172 § 3 k.c.; por. w tym duchu K. Maj, *Zmiany w ustawie...*, s. 75–76.

<sup>9</sup> W szczególności zatem z kręgu tego wyłączony jest również Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działający na rzecz Skarbu Państwa.

wołanych przepisów, a zatem przy przyjęciu, że art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. b–d u.k.u.r. oraz art. 2a ust. 4 u.k.u.r. mają zastosowanie w odniesieniu do nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia, art. 172 § 3 k.c. w istocie pozbawiony byłby znaczenia normatywnego.

Przedstawione uregulowanie należy uznać z jednej strony za niespójne w stosunku do innych uregulowań normujących nabywanie nieruchomości rolnych, z drugiej zaś – za ograniczające w sposób nieproporcjonalny i niezasadny krąg podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia.

### *Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia*

Wprowadzone w u.w.s.n. uregulowanie dotyczące nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia nie wyczerpuje się we wskazanym wyżej ograniczeniu o charakterze podmiotowym. Nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia jest także objęte określonymi unormowaniami u.k.u.r. W tym zakresie w szczególności należy zwrócić uwagę na następujące normy prawne kształtujące w istotny sposób sytuację prawną podmiotu, który nabył nieruchomość w drodze zasiedzenia.

Przede wszystkim, nabywcy nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia dotyczy wynikający z art. 2b ust. 1 u.k.u.r. obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości<sup>10</sup>, oraz wynikający z art. 2b ust. 2 u.k.u.r. zakaz zbywania i oddawania w posiadanie tej nieruchomości innym podmiotom we wskazanym wyżej okresie. Zgodnie z art. 9 ust. 3 u.k.u.r. sankcją za zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa rolnego we wskazanym okresie może być wydanie przez sąd, na wniosek Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, orzeczenia o nabyciu własności nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działający na rzecz Skarbu Państwa, zaś zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 2 u.k.u.r. zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej wbrew zakazowi z art. 2b ust. 2 u.k.u.r. jest nieważne<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Por. A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 88–89; J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 37–38.

<sup>11</sup> Na marginesie należy zwrócić uwagę, że zgodnie ze zdecydowanie dominującym w nauce prawa i orzecznictwie zapatrywaniem przeniesienie posiadania stanowi czynność faktyczną, a nie prawną (por. m.in. B. Lackoroński, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111)*), *Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017 (Komentarze Prawa Prywatnego, t. 2), komentarz do art. 336, nt 42–44 i powołane tam literatura i orzecznictwo), a skoro tak, to nie może być dotknięte sankcją nieważności; por. także K. Maj, *O potrzebie zmian...*, s. 38.

Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. a u.k.u.r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa ma prawo, co do zasady, złożyć oświadczenie o nabyciu nieruchomości rolnej nabytej uprzednio w drodze zasiedzenia za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej, zaś na nabywcy nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia spoczywa obowiązek zawiadomienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o nabyciu nieruchomości rolnej (art. 4 ust. 5 pkt 1 lit. c u.k.u.r.).

Możliwość wypełnienia wskazanych obowiązków przez nabywcę nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia, a w konsekwencji zasadność ich wprowadzenia, budzi poważne wątpliwości. Nabycie w drodze zasiedzenia, w tym nabycie w drodze zasiedzenia nieruchomości rolnej, następuje z mocy prawa po upływie określonego czasu, przy spełnieniu odpowiednich przesłanek. Oznacza to, że nabywca nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia może w szczególności czy to nie być świadomy zaistnienia faktu nabycia nieruchomości, czy to nie być w stanie określić chwili, w której nastąpiło jej nabycie. Jeśli tak, to nie będzie w stanie wypełnić obowiązków nałożonych na niego mocą powołanych wyżej uregulowań<sup>12</sup>.

***Wejście w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw i zagadnienia intertemporalne***

Artykuł 16 u.w.s.n. stanowi, że wchodzi ona w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r. Jednakże, zgodnie z art. 14 u.w.s.n., art. 172 § 3 k.c. nie stosuje się, jeżeli zasiedzenie skończyłoby się przed upływem 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy, a zatem jeżeli zasiedzenie nastąpi do dnia 30 kwietnia 2019 roku włącznie<sup>13</sup>. Przedstawione uregulowanie budzi poważne wątpliwości w szczególności na dwóch poziomach.

Po pierwsze, można postawić pytanie o zasadność odsunięcia wejścia w życie przepisu nowelizującego zasady nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia. Wydaje się, że dłuższe *vacatio legis* ma sens w takich przypadkach, w których zachodzi potrzeba stworzenia określonym pod-

<sup>12</sup> W nauce prawa wyrażono zapatrywanie, że w świetle przedstawionych wątpliwości i w celu zapewnienia należytego stosowania powołanych norm prawnych, powyższe skutki prawne należy wiązać nie z następującym z mocy prawa nabyciem nieruchomości w drodze zasiedzenia, ale z uprawomocnieniem się postanowienia o stwierdzeniu nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia – tak J. Bieluk, *op. cit.*, komentarz do art. 3a, nb. 4, komentarz do art. 4, nb. 56.

<sup>13</sup> Za niefortunne należy uznać użycie przez ustawodawcę – również w dotychczasowych uregulowaniach (zob. art. 173 k.c.) – zwrotu „skończyłoby się”. Zasiedzenie nie zaczyna się ani nie kończy; przy spełnieniu określonych przesłanek następuje nabycie w drodze zasiedzenia.



miotom możliwości realnego przygotowania się do nowej rzeczywistości normatywnej, w szczególności przez podjęcie w tym okresie określonych działań. Sytuacja taka nie zachodzi, co do zasady, w przypadku nabywania nieruchomości w drodze zasiedzenia; nie sposób wskazać, jakie działania miałyby podjąć w okresie *vacatio legis* podmiot zasiadający nieruchomość rolną, by przygotować się do wejścia w życie znowelizowanego przepisu, abstrahując już od faktu, że niejednokrotnie nie wie, że termin zasiedzenia biegnie<sup>14</sup>.

Po drugie, w świetle wykładni językowej art. 14 u.w.s.n., który wyraźnie odsuwa w czasie wejście w życie jedynie art. 172 § 3 k.c., oraz biorąc pod uwagę wyjątkowy charakter uregulowania z art. 14 u.w.s.n. w stosunku do uregulowania zawartego w art. 16 u.w.s.n., należy przyjąć, że w okresie do dnia 30 kwietnia 2019 r. włącznie nie stosuje się jedynie wprowadzonego przez u.w.s.n., a wynikającego z art. 172 § 3 k.c., ograniczenia podmiotowego w nabywaniu nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia. W konsekwencji należy postawić tezę, że już od dnia 30 kwietnia 2016 r. znajdują zastosowanie wprowadzone przez u.w.s.n. uregulowania dotyczące nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia zawarte w u.k.u.r. W szczególności zaś znajdują zastosowanie powołane wyżej uregulowania przyznające Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa prawo do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej oraz nakładające na nabywcę obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego i zakazujące zbywania nieruchomości rolnej i oddawania jej w posiadanie. Unormowanie takie należy uznać nie tylko za niespójne i niekonsekwentne, ale także mogące niejednokrotnie wywoływać absurdalne skutki<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> W szczególności nie sposób uznać za trafne twierdzenia, że dzięki odsunięciu w czasie wejścia w życie ustawy podmiot, w stosunku do którego biegnie termin zasiedzenia, ma szansę uzyskać wymaganą na gruncie art. 172 § 3 k.c. kwalifikację podmiotową umożliwiającą mu nabycie nieruchomości rolnej. Wypada zwrócić uwagę, że nawet gdyby wskazany przepis wszedł w życie 30 kwietnia 2016 r., późniejsze uzyskanie przez podmiot, w stosunku do którego biegnie termin zasiedzenia, wymaganej na gruncie art. 172 § 3 k.c. kwalifikacji podmiotowej umożliwiającej mu nabycie nieruchomości rolnej, prowadziłoby do nabycia nieruchomości. W tym wymiarze zatem odsunięcie w czasie wejścia w życie art. 172 § 3 k.c. niczego nie zmienia.

<sup>15</sup> W szczególności, wobec odsunięcia wejścia w życie art. 172 § 3 k.c., w okresie do dnia 30 kwietnia 2019 r., nieruchomość rolną w drodze zasiedzenia może nabyć jakikolwiek podmiot, w tym podmiot nieprowadzący działalności wytwórczej w rolnictwie, zaś w myśl art. 2b ust. 1 u.k.u.r. stosowanego od dnia 30 kwietnia 2016 r., nabywca nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne przez określony czas.

## Podsumowanie

Przedstawione wyżej uwagi prowadzą do wniosku, że wprowadzone na mocy u.w.s.n. uregulowanie modyfikujące nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia zasługuje na zdecydowanie negatywną ocenę. Przesądza o tym w szczególności brak możliwości efektywnej i kompleksowej realizacji celu przypisywanego przez ustawodawcę przedstawionemu uregulowaniu oraz brak precyzji i konsekwencji w sposobie regulacji omawianej instytucji, a przede wszystkim stanowiące istotę problemu wadliwe założenie polegające na próbie wtłoczenia instytucji nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia w siatkę pojęć i instrumentów prawnych odnoszących się i charakterystycznych dla nabywania nieruchomości rolnych w drodze dokonywania czynności prawnych. W konsekwencji, pomimo relatywnie krótkiego okresu obowiązywania znowelizowanych przepisów, zasadne jest postulowanie podjęcia przez ustawodawcę działań legislacyjnych mających na celu nowelizację k.c. i u.k.u.r. polegającą na przywróceniu dotychczas obowiązującego uregulowania normującego nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia, w ramach którego nabywanie nieruchomości rolnych w rozumieniu u.k.u.r. następowałoby na zasadach ogólnych, a zatem bez ograniczenia o charakterze podmiotowym, bez nakładania na nabywcę jakichkolwiek obowiązków wynikających z u.k.u.r. oraz z wyłączeniem możliwości złożenia przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej<sup>16</sup>.

### **Abstract** **Positive prescription of agricultural property:** **selected interpretative issues**

The Act of 14 April 2016 on Withholding the Sale of Properties in the State Treasury Resources of Agricultural Properties and on Amending Certain Statutes has introduced changes into the Polish legal system which significantly restrict trade in agricultural properties. These changes concern, *inter alia*, positive prescription of broadly understood agricultural properties. In accordance with the amended law, agricultural properties referred to in the provisions of the Act of 11 April 2003 on the Development of the Agricultural System may be acquired through positive prescription only by individual farmers in the meaning of this Act; furthermore, certain obligations have been imposed on the parties acquiring agricultural properties through positive prescription relating to their use of the properties they acquire, with far-reaching sanctions imposed

<sup>16</sup> Por. m.in. J. Bieluk, *op. cit.*, komentarz do art. 4, nb. 24; A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 92.



thereupon. The law which has been introduced raises serious concerns, *inter alia*, at the level of its interpretation, including, in particular, in the context of the aims intended to be attained by the legislator by significantly and comprehensively restricting trade in agricultural properties.

**Key words:** positive prescription, agricultural property, acquisition

### **Streszczenie** **Nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia.** **Wybrane zagadnienia konstrukcyjne**

Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw w polskim porządku normatywnym wprowadzone zostały zmiany istotnie ograniczające szeroko pojęty obrót nieruchomościami rolnymi. Zmiany te dotyczą między innymi nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia. Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami nieruchomości rolne, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, mogą być nabywane w drodze zasiedzenia jedynie przez rolników indywidualnych w rozumieniu tej ustawy; nadto, na nabywców nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia zostały nałożone pewne obowiązki związane z korzystaniem z nabytych nieruchomości, obwarowane daleko idącymi sankcjami. Wprowadzone uregulowania budzą poważne wątpliwości między innymi na poziomie konstrukcyjnym, w tym w szczególności w kontekście celów, które zamierzał osiągnąć ustawodawca istotnie i kompleksowo ograniczając obrót nieruchomościami rolnymi.

**Słowa kluczowe:** zasiedzenie, nieruchomość rolna, nabycie